

제1장 사업의 개요

1.1 사업의 배경 및 목적

- 대전광역시의 부족한 산업용지 충족을 위한 낙후지역 및 미개발 지역을 중심으로 신규 산업용지 확보 필요로 신탄진부도심권의 재생촉진과 지역균형발전이 필요한 지역이며,
- 상서·평촌 지역은 1965년에 공업지역으로 지정된 이후, 계획적 개발행위보다는 개별적 무분별한 토지이용에 따른 노후·불량건축물이 용도가 혼재되어 집단화를 이루고 있어 도시환경의 슬럼화를 보이는 지역임
- 평촌동 일대의 나지 비율이 비교적 높은 지역을 중심으로 개발제한구역 해제 대상지와 연계하여 신규산업용지의 조성·공급으로 경쟁력 있는 저공해 도시형 첨단산업을 유치하고, 기개발지역은 충분한 기반시설의 확충으로 도시환경을 개선하고자 함
- 또한, 당해 구역은 도로 등 기반시설이 열악하고 노후된 주거와 공장의 혼재 및 기반시설의 부족으로 산업환경이 열악한 반면, 나지성 토지비율이 높아 대전시의 부족한 산업용지의 공급 및 공원·녹지 등 충분한 기반시설 확보에 유리한 지역임
- 따라서, 침체된 신탄진 부도심권의 도심재생 촉진과 지역균형발전을 도모하고자 도시개발사업을 추진코자 함
- 한편, 본 사업지구는 대전광역시 대덕구 상서동, 평촌동 일원 2,595,009㎡면적의 재정비촉진지구에 포함되어 있으며, 이 촉진지구는 용도지역상 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 공업지역 등이 혼재되어 비효율적인 토지이용이 이루어지고, 광역도시계획상 일반조정가능지역으로 시가화예정용지로 지정되어 개발행위가 예상되고, 현재 추진되고 있는 국도17호선 대체우회도로 건설 등을 포괄할 수 있는 광역차원의 체계적이고 계획적인 정비가 요구되는 지역임
- 또한, 노후시설의 현대화와 열악한 도시기반시설 정비, 생산성 향상을 위한 공업지역정비와 주거 및 문화복지시설 등의 복합화를 통한 도시발전을 도모할 필요가 있고, 도시환경개선과 공공기반시설 등을 확충함으로써 생활환경의 질을 향상시켜 지역간의 생활환경 격차를 해소시킬 필요가 있음

1.2 환경영향평가 실시근거

- 본 사업은 대전광역시 대덕구 평촌동 일원 662,067㎡면적에 시행되는 도시개발사업으로 환경영향평가법 제4조 및 동법 시행령 제3조 2항, 제23조 1항 관련하여 [별표 1]의 “가”항 「도시의 개발」에 해당되며, 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 「도시개발사업중 총용지면적 25만㎡ 이상인 것」에 준하여 환경영향평가 대상사

업 범위에 해당됨

- 환경영향평가법 시행령 제2조 관련 [별표 1]에 의거 환경영향평가 협의 대상 및 요청시기는 등은 <표 1.2 - 1>과 같음

<표 1.2 - 1> 환경영향평가 협의대상사업 및 협의요청 시기

구 분	대상사업의 범위	본 사업의 해당내용	협의 요청시기
가. 도시의 개발	(1) 도시개발법 제2조 제1항제2호의 규정에 의한 도시개발사업 중 면적이 25만㎡ 이상인 것	본 사업은 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 규정에 도시개발시설 - 면적 : 662,067㎡	도시개발법 제17조제2항의 규정에 의한 실시계획의 인가전

1.3 사업의 추진경위 및 계획

- 2007. 4. 11 : 신탄진 프로젝트 추진계획 수립
- 2007. 7. 31 : 상서·평촌 도시재정비촉진지구 지정
- 2008. 3. 26 : 재정비촉진계획(안) 도시재정비위원회 자문(1차)
- 2008. 4. 28 : 재정비촉진계획(안) 대덕구청 설명회
- 2007. 5. 3 ~ 5. 16 : 도시관리계획결정(개발제한구역 해제) 입안
- 주민 공람 공고 및 관계기관(부서) 협의
- 2008. 5. 27 : 문화재지표조사 완료
- 2008. 7. 22 : 지방의회 의견청취
- 2008. 8. 21 : GB해제 관련 지방도시계획위원회 자문
- 2008. 8. 26 : 재정비촉진계획(안) 주민설명회
- 2008. 10~11 : 중앙관계부처협의(국토해양부, 환경부 GB해제 관련(11월 12일))
- 2008. 11. 24 : 평촌지구 도시개발사업 교통영향평가 심의
- 2008. 12. 4 : GB해제 관련 중앙도시계획위원회 심의
- 2008. 12. 17 : 재정비촉진계획(안) 도시재정비위원회 자문(2차)
- 2009. 1. 2~21 : 재정비촉진계획(안) 주민 공람 (14일 이상)
- 2009. 1. 19 : GB 해제 관련 도시관리계획 결정·고시 (국토해양부)

▶ 향후 일정

- 2009. 2. : 주민공청회 및 도시재정비위원회 심의
- 2009. 3. : 재정비촉진계획 결정·고시 및 국토해양부 보고

1.4 주요 토지이용계획 수립내용

- 본 사업지구는 대전광역시 대덕구 상서·평촌지구 도시재정비촉진사업(‘도시재정비 촉진’을 위한 특별법’에 의해 2007년 7월 도시재정비촉진지구로 지정) 중 평촌지구로 기존 공장 존치 지역과 신규 개발지가 혼용되는 현지 개량형과 혼용방식의 도시정비사업으로 도시개발법을 적용하는 지역임
- 본 사업지구 남동측에 포함되어 있는 개발제한구역의 경우 GB해제에 따른 사전환경성검토(환경부, 2008년 11월, 87,765㎡)를 협의 받은 바 있으나, 일부 포함된 군사보호구역의 경우 개발의 규제 및 토지이용의 활용성 저하, 민원발생 해소 및 원활한 재정비촉진사업을 위하여 잔여지 중 실제 토지이용의 활용성이 저하되는 지역은 제척(19,991㎡)하였음
- 개발제한구역의 해제지역은 광역도시계획수립지침에 의거 공영개발사업에 의한 사업시행을 원칙으로 수용 또는 사용방식으로 시행
- 신규산업용지 조기 공급 및 사업비 확보를 위하여 미개발지역 일대 사업시행자가 수용 또는 사용방식 시행, 기존 건축물 밀집지역은 환지방식 시행
- 존치대상
 - 검토결과 지구내 약 95.7%가 존치 및 존치대상 건축물로 검토되어, 실질적으로 신규 산업용외 지역은 도로개설로 인한 철거대상 외 대부분 존치 예상됨
 - 이러한 결과는 대상지가 일반공업지역으로 이미 오래전부터 공장이 밀집하여 가동·운영 중에 있어 과감한 철거는 실질적으로 어려울 것으로 판단됨
- 한편, 장래목표까지 존치업종을 포함하여 13개 업종으로 계획하였으나 목표연도 이후(약 10년 후)에는 지구단위계획을 통해서 기존 단순제조업에서 도시계획 첨단업종(3개 업종)으로 업종변경 또는 이주 등을 유도할 계획임
- 사업지구를 통과하는 국도 17호선은 국토해양부 주관으로 현재 국토개발연구원에서 타당성 조사중에 있음

<표 1.4 - 1>

촉진구역 존치대상

구 분	업체수(개)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	비고
존치	114	44.9	693,834	80.9	
존치검토	129	50.8	154,525	18.0	
이전	11	4.3	8,944	1.1	
합계	254	100.0	857,303	100.0	
◦ 존치대상 건축물 및 공작물 대상 객관적 기준 설정 고려하여 선정 ◦ 합리적 토지이용계획 및 도시계획시설 편입이 불가피한 지장물 이외 최대한 존치 ◦ 기존 공장 중 대규모, 우수기업(매출액, 업종, 종업원수 대비) ◦ 사업성 및 공공성에 영향을 미치는 요소(변전시설, 철탑 등), 기 개설된 간선도로망 ◦ 존치희망 주거단지(청자마을, 태양마을 등)					

1.5 사업의 내용

가. 사 업 명 : 대전 평촌지구 도시개발사업

나. 위 치 : 대전광역시 대덕구 평촌동 42-1번지 일원

다. 사 업 면 적: 662,067 m²

라. 사업시행자 : 대전광역시

마. 목 표 연 도: 2012년

바. 사 업 기 간: 2007년~2012년

사. 총 사 업 비: 1,063억원

아. 토지이용계획

- 본 사업지구는 대전 상서·평촌지구 재정비촉진계획(안)의 촉진구역으로 지정하여 도시개발사업으로 추진코자 하는 지역으로 재정비촉진계획에 부합한 토지이용계획 수립

<표 1.5 - 1>

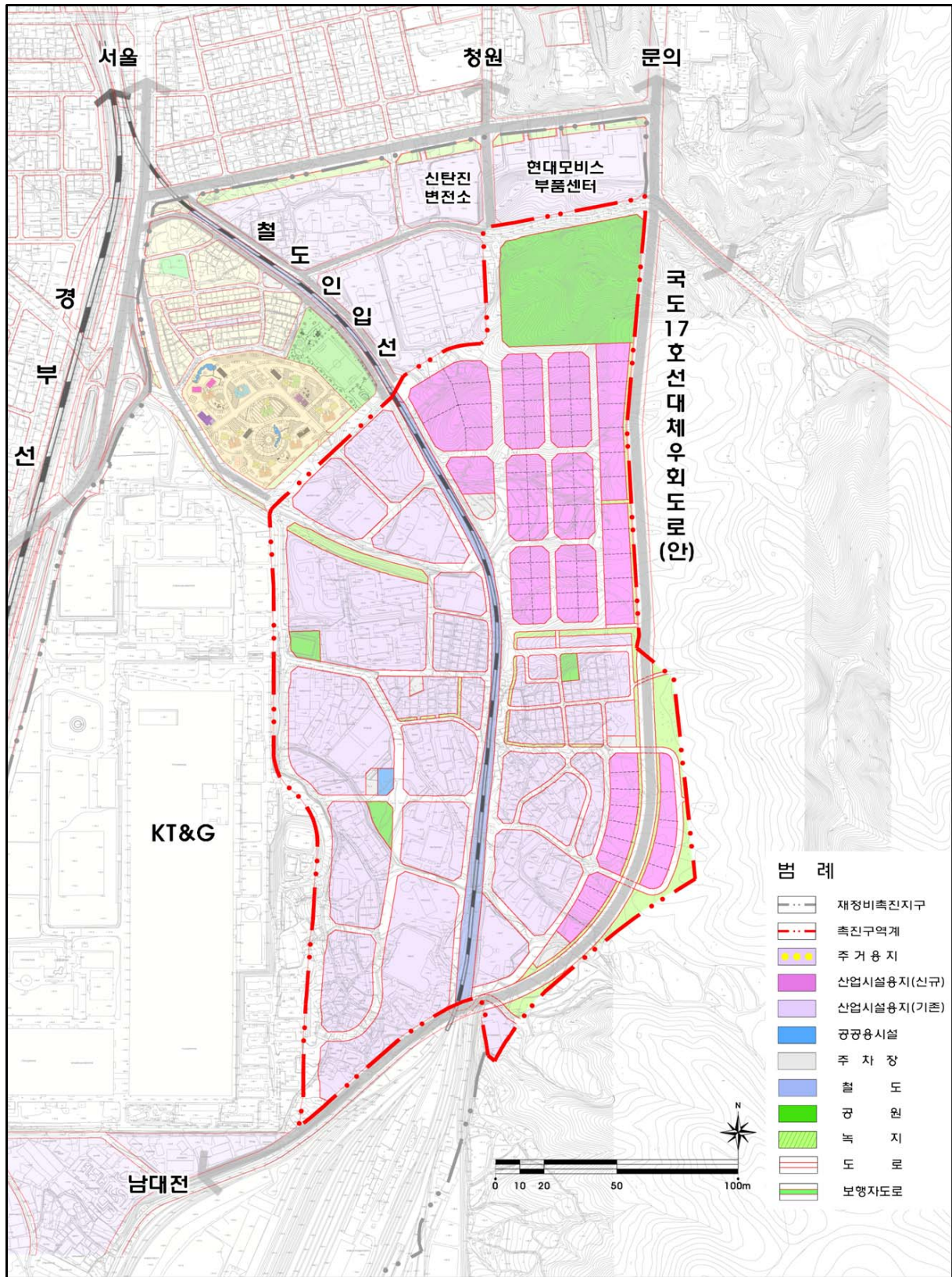
토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합 계		662,067	100.0		
주거용지		41,809	6.3		
산업시설용지	소 계		353,171	53.3	
	신 규		111,755	16.9	
	기 존		241,416	36.4	
도시기반 시설용지	소 계		266,009	40.2	
	공원 및 녹지	소 계	74,972	11.3	
		공 원	47,630	7.2	4개소
		완충녹지	10,968	1.7	
		경관녹지	16,095	2.4	
		연결녹지	279	0.04	
	주 차 장		5,317	0.8	5개소
	도 로		165,988	25.1	국도17호선(17,375㎡) 포함
	철 도		19,254	2.9	철도인입선
	보행자도로		478	0.1	
기타시설용지	공공용시설		1,078	0.2	



[그림 1.5 - 1]

사업지구 위치도



[그림 1.5 - 2]

토지이용계획도

자. 유치업종

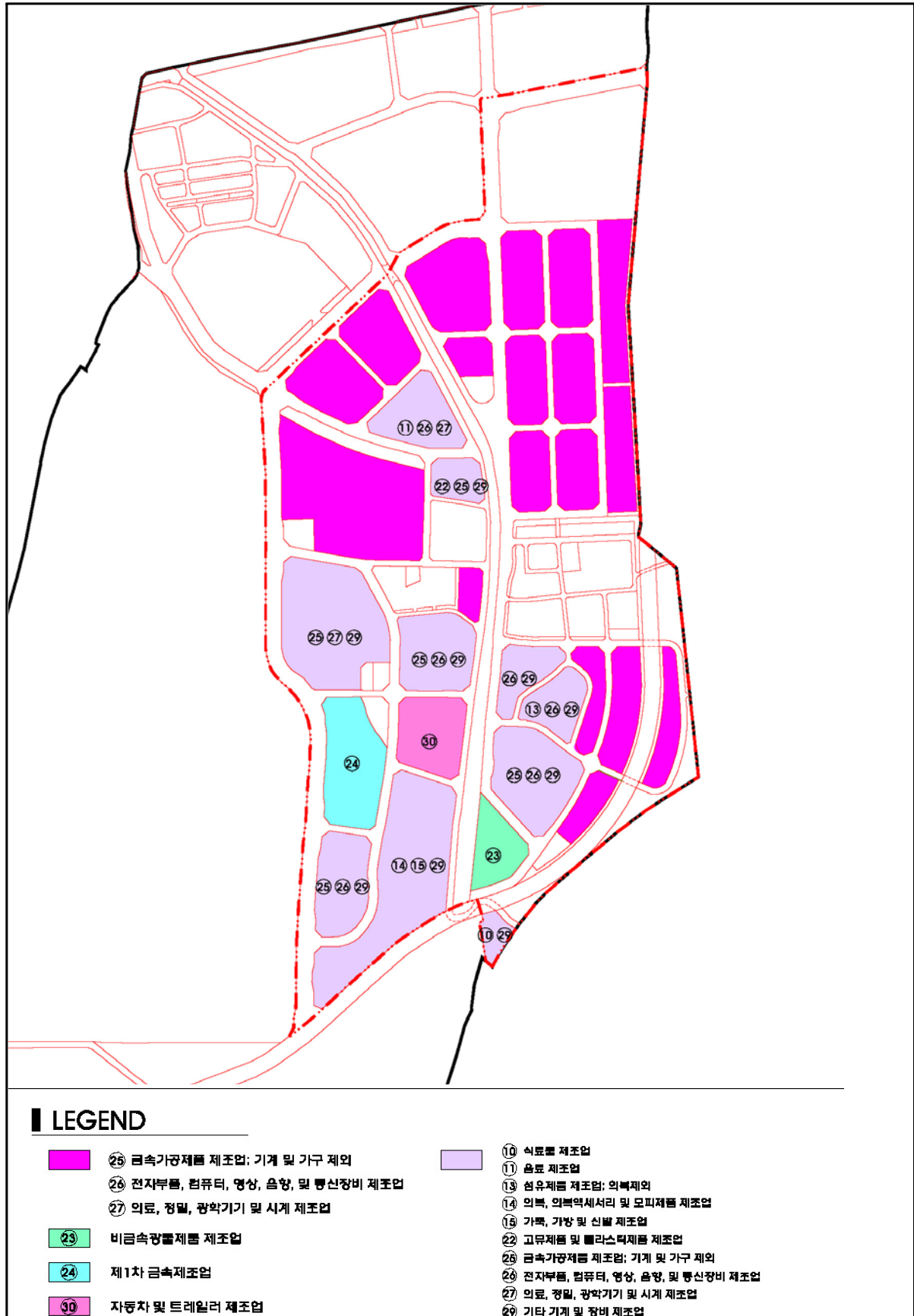
- 유치업종별 배분된 면적에 종사자 원단위를 적용한 종사자수 약 3,641인으로 계획

<표 1.5 - 2>

유치업종 계획

구 분	면적(㎡)	비율(%)	종사자수
합 계	353,171	100.0	3,641
신규산업(25,26,27)	178,627	50.6	1,841
비금속광물제품제조업(23)	8,039	2.3	83
제1차금속제조업(24)	16,841	4.8	174
자동차 및 트레일러 제조업(30)	11,834	3.4	122
음료제조업(11) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26)	11,251	3.2	116
고무제품 및 플라스틱제품 제조업(22) 금속가공제품 제조업:기계 및 가구제외(25) 기타 기계 및 장비제조업(29) 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업(27)	5,127	1.5	53
금속가공제품 제조업:기계 및 가구제외(25) 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업(27) 기타 기계 및 장비제조업(29)	28,055	7.9	289
금속가공제품 제조업:기계 및 가구제외(25) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26) 기타 기계 및 장비제조업(29)	42,819	12.1	441
의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업(14) 가죽, 가방 및 신발 제조업(15) 기타 기계 및 장비제조업(29)	33,348	9.4	344
화학물 및 화학제품 제조업(20) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26) 기타 기계 및 장비제조업(29)	6,971	2.0	72
섬유제품 제조업:의복제외(13) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26) 기타 기계 및 장비제조업(29)	7,489	2.1	77
식품제조업(10) 기타 기계 및 장비제조업(29)	2,770	0.8	29

주) 한국표준산업분류표 9차 개정 기준임



[그림 1.5 - 3]

업종배치계획도

차. 건축개요

- 사업지구내 건축물은 대부분 7층 이하로 계획하였으며 용적률의 경우 주거용지 240%, 산업용지 350% 등으로 계획하였음

<표 1.5 - 3>

건축계획

구분	면적(㎡)	용적률	연면적(㎡)	층수
합계	402,226	—	1,363,382	
주거용지	41,809	240%	100,342	4층 이하
산업용지	354,022	350%	1,239,077	7층 이하
공공용시설용지	1,078	250%	2,695	4층 이하
주차전용건축물 건축시	5,317	400%	21,268	7층 이하



[그림 1.5 - 4]

조 감 도

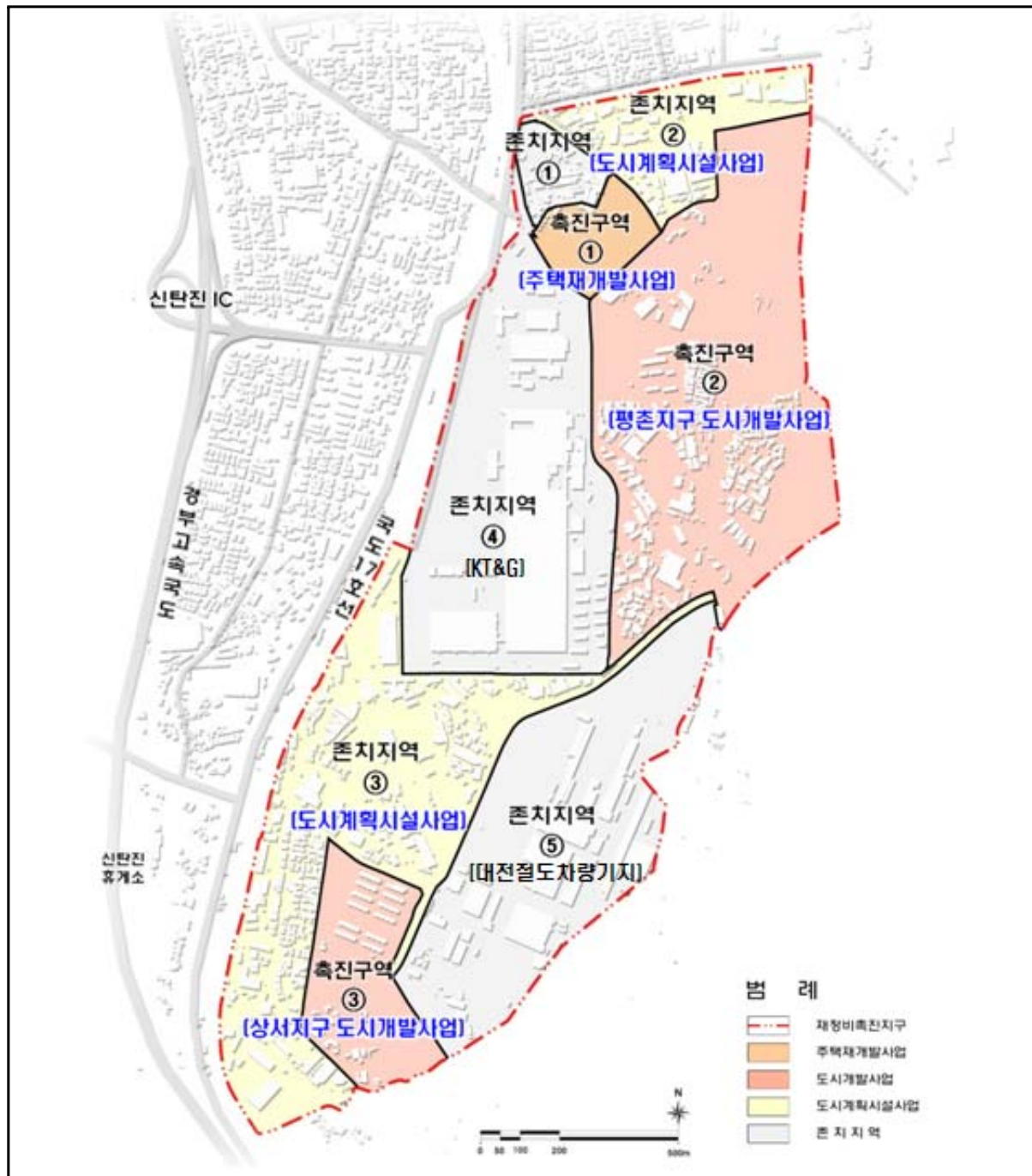
카. 촉진구역개요

- 촉진지구명 : 대전 상서·평촌 재정비촉진지구
- 위 치 : 대전광역시 대덕구 상서동, 평촌동, 신탄진동 일원
- 면 적 : 2,595,009㎡
- 촉진구역사업기간 : 단기(2007~2012), 중·장기(2013~2020)
- 사업 시행자 : 대전광역시장
- 용 도 구 역 : 일반공업지역, 자연녹지지역, 일반주거지역
- 본 대상지는 용도지역상 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 공업지역 등이 혼재되어 비효율적인 토지이용이 이루어지고 있으며, 광역도시계획상 일반조정가능지역으로 시가화예정용지로 지정되어 개발행위가 예상되고, 현재 추진되고 있는 국도17호선 대체우회도로 건설 등을 포괄할 수 있는 광역차원의 체계적이고 계획적인 정비가 요구됨
- 위와 같이 본 계획 대상지는 상위계획인 광역도시계획, 도시기본계획과 도시·주거환경 정비기본계획 방향을 수렴하고 있으며, 상위계획 내용을 실현시킬 수 있는 지구로써 특히, 주거환경 개선, 기반시설 정비, 산업시설 현대화 및 신규산업용지 확보 등 토지이용의 효율화, 도심기능 회복, 그리고 다수의 사업을 체계적·계획적인 정비 측면에 조속한 촉진계획 수립필요
- 현재 상서·평촌 지역은 교통기능 강화를 위한 국도 17호선 대체우회도로 건설, 주거환경개선, 대규모 산업시설인 KT&G 시설 현대화 추진 등으로 활성화가 기대되고 있음

<표 1.5 - 3>

촉진구역 지정계획(안)

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비고
합 계		2,595,009	100.0	
촉진구역	소 계	886,768	34.2	
	① 신탄진동2 주택재개발사업	65,174	2.5	
	② 평촌지구 도시개발사업	662,067	25.5	사업지구
	③ 상서지구 도시개발사업	159,527	6.2	
존치지역	소 계	1,708,241	65.8	
	① 남경지구	44,394	1.7	
	② 신탄진동 도시계획시설사업	148,903	5.7	
	③ 상서동 도시계획시설사업	546,347	21.1	
	④ KT&G	513,775	19.8	
	⑤ 대전철도차량기지	454,822	17.5	



[그림 1.5 - 5]

축진구역 계획도